

Наталія Соколовська

судова експертка сектору будівельних, земельних досліджень та оціночної діяльності відділу товарознавчих, гемологічних, економічних, будівельних, земельних досліджень та оціночної діяльності Одеського науково-дослідного експертно-криміналістичного центру МВС України, м. Одеса, Україна

ПРОБЛЕМАТИКА ПРОВЕДЕННЯ ЕКСПЕРТНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ З ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ІЗ ЗАСТОСУВАННЯМ ІНВЕСТИЦІЙНОГО МЕТОДУ

При проведенні експертних досліджень з визначення ринкової вартості земельних ділянок виходять з можливостей застосування тих чи інших методів в залежності від наявної достовірної інформаційної бази.

У випадках коли виникає потреба визначення ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою викупу у власників земельних ділянок для державних потреб (наприклад для розміщення об'єктів енергетики) потрібно враховувати, що застосування методологічного підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок є єдиним дозволеним методологічним підходом [1]. Саме інвестиційний метод є одним із доступних методів для використання.

В наукових роботах авторів: Буряк Р.І., Аврамчук Б.О.; Жарікова О. Б. Пащенко О. В.; М.М. Могилова не приділялось достатньої уваги інформаційній базі розрахунку чистого операційного доходу.

Інвестиційний метод передбачає дисконтування грошових потоків від надання земельних ділянок в оренду. В Україні ринок оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення досить розвинений. Більшість власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, отримавши у власність земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, уклали договори оренди земельних ділянок з приватними сільськогосподарськими підприємствами. Власники земельних ділянок з цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства, як правило керуються метою отримати пасивний дохід від надання цих земельних ділянок в оренду. З відкриттям ринку сільськогосподарських земель тенденція до передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення в оренду не змінилась. За даними Держгеокадастру наведеними за 2021 рік загальна площа сільськогосподарських земель України переданих у приватну власність складає майже 28 млн гектарів. Із яких 16,9 млн гектарів було передано в оренду на підставі укладених 5 млн договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності [2].

Договір оренди земельних ділянок для визначення чистого операційного доходу з земельної ділянки, є досить інформативним, але потрібно враховувати випадки відсутності договорів оренди, або наявна інформація з яких не задовольняє вимогам чинного законодавства. Так зокрема, до 2010 широко застосовувалась товарна форма розрахунків по договорам оренди земельних ділянок для ведення сільськогосподарського виробництва з приватним

сільськогосподарським підприємством, що не уможливило вирахування чистого операційного доходу (далі - ЧОД) особливо для розміщення об'єктів енергетики. Оскільки проектування лінійних об'єктів, наприклад ліній електромереж, у просторовому розміщенні потребує задіяння декілька господарств та декілька десятків окремих земельних ділянок. Разом з тим, для розрахунку розміру орендної плати, що сформувався на ринку оренди земель, потрібно вирахувати нормативну грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Інформаційною базою для визначення розміру орендної плати при товарній формі розрахунків за договорами оренди земельних ділянок, був витяг з технічної документації з нормативно грошової оцінки (далі-НГО) відповідних земельних ділянок, які надаються територіальними органами Держгеокадастру.

У разі відсутності інформації у державному земельному кадастрі про земельну ділянку, але при наявності відомості про її місцезнаходження, доцільно самотійно розрахувати НГО. До 2010 року для розрахунку НГО земель сільськогосподарського призначення використовували матеріали землеустрою щодо приватизації колишніх сільськогосподарських господарств, в складі яких наявна картограма агропромислових груп ґрунтів господарств та результати бонітування ґрунтів [3].

В Україні в 2021 році затверджена нова методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок [4], яка містить складові показники для розрахунку НГО земель сільськогосподарського призначення, що набагато спрощує пошук необхідних даних. Так для розрахунку коефіцієнту, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням встановлені середні показники:

норматив капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення;

коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя;

середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

При розрахунку НГО земельної ділянки потрібно самотійно визначити лише бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя земельної ділянки на території природно-сільськогосподарського району.

Співставлення зібраних даних розповсюдження агропромислових груп ґрунтів за допомогою геоінформаційних технологій, дозволяло визначити місцезнаходження запроєктованих земельних ділянок та визначення їх набору наявних агропромислових груп. Ці матеріали використовуються як інформаційна база для вирахування НГО та ЧОД земельних ділянок.

Доцільно на нашу думку при проведенні судової експертизи з питань визначення ринкової вартості земельних ділянок використовувати картограми агропромислових груп ґрунтів та результати бонітування ґрунтів з урахуванням даних наведених у документах землеустрою приватизації сільськогосподарських

підприємств. При цьому слід звертати увагу на особливості ведення державного земельного кадастру, а саме просторової помилки при внесенні відомостей до державного земельного кадастру і подальшого використання цих даних при співставленні оцінюваних земельних ділянок.

Зокрема, набір агровиробничих груп ґрунтів може бути дещо умовним, але на розрахунок НГО для земельних ділянок з незначною площею (як наприклад для опор ліній електромереж) це суттєво не впливає. Для більших площ є потреба в більш детальному проведенні досліджень агровиробничих груп ґрунтів, ця інформація міститься в матеріалах землеустрою формування земельних ділянок.

При розрахунку ЧОД використовується інформація про ставки орендної плати по регіонах України, яка надається регіональними департаментами аграрної політики, продовольства та земельних відносин обласних державних адміністрацій.

Доцільно зазначити, що при застосуванні інвестиційного методу ЧОД визначається як річний дохід, який можливо отримати від надання земельної ділянки в оренду за винятком недоотримання орендних платежів та щорічних витрат, якій несе власник земельної ділянки (земельний податок). Окремо слід розраховувати ставку капіталізації [5].

Таким чином, для застосування інвестиційного методу при проведенні експертизи з розрахунку ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на сьогоднішній день є достатня інформаційна та нормативна база яка сприяє самостійно розраховувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року №1378-IV ст.19.
2. Лист Держгеокадастру «Аналіз регуляторного впливу» №6-28-0.221-1938/1/2-21-21 від 18.03.2021. URL: <http://www.drs.gov.ua/wp-content/uploads/2021/02/1417-ARV.pdf> (дата доступу: 25.08.2022).
3. Земельний кодекс України від 25.10.01 // ВВР України. - 2002. - № 3. - С. 27.
4. Постанова Кабінету міністрів України від 03.11.2021 року №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок».
5. Постанова Кабінету міністрів України від 11.10.2002 року №1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок».